

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** OÜ Meryan

**registrikood:** 14309480

**tänavanimi:** Tartu mnt.

**maja number:** 2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10145

**e-posti aadress:** endover@endover.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Varud                       | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |
| Vandeauditiitori aruanne           | 11 |

## Tegevusaruanne

Meryan OÜ asutati 2017. aasta teises pooles, eesmärgiga soetada kinnisvarainvesteeringuid ja tegeleda kinnisvara arendusega.

Juhtkond on hinnanud COVID-19 (koroonaviirus) mõju majandustulemustele ning potentsiaalset mõju tulevikus. Viiruse puhang ei ole mõjunud negatiivselt ettevõtte 2020. majandustulemustele. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud viisil, et koroonaviiruse võimaliku mõjuga on arvestatud nii lõppenud majandusaasta aruandes kui ka võimaliku mõjuga järgnevate majandusaastate rahavoogudele ning finantsseisundile.

Juhatusel möödunud majandusaastal tasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 462              | 257              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 949            | 2 500            | 2       |
| Varud                                        | 1 526 638        | 0                | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 530 049</b> | <b>2 757</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 19 122           | 0                | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 585 737        | 2 525 737        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 604 859</b> | <b>2 525 737</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 134 908</b> | <b>2 528 494</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 18 409           | 4 800            | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>18 409</b>    | <b>4 800</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 922 105        | 2 670 298        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 190 097          | 56 541           | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 112 202</b> | <b>2 726 839</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 130 611</b> | <b>2 731 639</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Muud reservid                                | 400 000          | 0                |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -205 645         | -37 115          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -192 558         | -168 530         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 297</b>     | <b>-203 145</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 134 908</b> | <b>2 528 494</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020            | 2019            |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Muud äritulud                               | 500             | 0               |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -52 086         | -36 522         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-51 586</b>  | <b>-36 522</b>  |
| Intressitulud                               | 22              | 5 814           |
| Intressikulud                               | -140 994        | -137 822        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-192 558</b> | <b>-168 530</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-192 558</b> | <b>-168 530</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Meryan OÜ 2020. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandkuse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamiseseadusele on koostatud väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja rahaliste vahenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulusid.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

### Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) tegev-ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, väljaarvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- 2) eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 2 500         | 2 500                            | 0                   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 449           | 449                              | 0                   |
| Muud nõuded                        | 19 122        | 0                                | 19 122              |
| Laenunõuded                        | 19 100        |                                  | 19 100              |
| Intressinõuded                     | 22            | 0                                | 22                  |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>22 071</b> | <b>2 949</b>                     | <b>19 122</b>       |
|                                    |               |                                  |                     |
|                                    | 31.12.2019    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 2 500         | 2 500                            | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 500</b>  | <b>2 500</b>                     | <b>0</b>            |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                               | 31.12.2020       | 31.12.2019 |
|-------------------------------|------------------|------------|
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b> | <b>1 526 638</b> | <b>0</b>   |
| Müügiks ostetud korterid      | 1 526 638        | 0          |
| <b>Kokku varud</b>            | <b>1 526 638</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |          |           |
|------------------------|-----------|----------|-----------|
|                        |           |          | Kokku     |
|                        | Maa       | Ehitised |           |
| <b>31.12.2018</b>      |           |          |           |
| Soetusmaksumus         | 2 525 737 | 0        | 2 525 737 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0        | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 525 737 | 0        | 2 525 737 |
|                        |           |          |           |
|                        |           |          |           |
| <b>31.12.2019</b>      |           |          |           |
| Soetusmaksumus         | 2 525 737 | 0        | 2 525 737 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0        | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 525 737 | 0        | 2 525 737 |
|                        |           |          |           |
| Ostud ja parendused    | 0         | 60 000   | 60 000    |
|                        |           |          |           |
| <b>31.12.2020</b>      |           |          |           |
| Soetusmaksumus         | 2 525 737 | 60 000   | 2 585 737 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0        | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 525 737 | 60 000   | 2 585 737 |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Krediidiastutus                  | 1 140 000  |                                  | 1 140 000              |             | 6,7%         | EUR         | 15.11.2022  |
| Juriidiline isik                 | 2 782 105  |                                  | 2 782 105              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 922 105  |                                  | 3 922 105              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 922 105  |                                  | 3 922 105              |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                        |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Juriidiline isik                 | 2 670 298  |                                  | 2 670 298              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 670 298  |                                  | 2 670 298              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 670 298  |                                  | 2 670 298              |             |              |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 10 983         | 10 983                           | 0                   |
| Muud võlad                       | 197 523        | 7 426                            | 190 097             |
| Intressivõlad                    | 197 523        | 7 426                            | 190 097             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>208 506</b> | <b>18 409</b>                    | <b>190 097</b>      |

  

|                                  | 31.12.2019    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 4 800         | 4 800                            | 0                   |
| Muud võlad                       | 56 541        | 0                                | 56 541              |
| Intressivõlad                    | 56 541        | 0                                | 56 541              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>61 341</b> | <b>4 800</b>                     | <b>56 541</b>       |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 500      | 2 972 202  | 2 500      | 2 731 639  |

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 550 338                 | 0                          | 30 800                    | 0                          |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2021

**OÜ Meryan (registrikood: 14309480) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ENDO TÕNUVER       | Juhatuse liige     | 09.03.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Meryan osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Meryan raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-9.

### Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Meryan finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Grow Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

11.03.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Meryan (registrikood: 14309480) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AARE OLANDER       | Vandeaudiitor      | 11.03.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -205 645        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -192 558        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-398 203</b> |
| Jaotamine                                                              |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -398 203        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-398 203</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -205 645        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -192 558        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-398 203</b> |
| Jaotamine                                                              |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -398 203        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-398 203</b> |

**Sidevahendid**

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| E-posti aadress | endover@endover.ee |